

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärra

769623-4793

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegräning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-08-16.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-26 och nuvarande stadgar 2018-06-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Stråvalla-Kärra 2:6 i Varbergs kommun. Fastigheten består av 8 st parhus, totalt 16 st lägenheter. Den totala boytan är 1.504 kvm.

Lägenhetsfördelning

16 st 4 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2024-12-31.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har på extra föreningsstämma 2018-12-05 antagit en ny underhållsplan som stäcker sig under perioden 2018 - 2047 med en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 180.000 kr. *MO*

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-04-24 haft följande sammansättning:

Liselott Lilja	Ledamot	Sekreterare
Henrik Dahl	Ledamot	Ordförande
Poul Erik Nielsen	Ledamot	
Camilla Halvarsson	Ledamot	Kassör
Linus Fagerström	Ledamot	

Firman tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden, 1 ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

Stämman utsåg Milica Madic och Siw Blom.

Revisorer

Marie Svensson Varbergs Revisionsbyrå.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid året utgång upplåtna. Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Förändring i medlemsantalet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5	-8
Antal medlemmar vid årets slut	<u>29</u>	<u>30</u>

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	775	831	780	822
Resultat efter finansiella poster	84	36	-8	17
Soliditet (%)	63,28	62,99	62,81	62,62
Årsavgift per kvm bostadsyta	475	467	478	508
Lån per kvm bostadsyta	9 710	9 786	9 861	9 937
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	2,02	2,00	1,97
Fastighetens belåningsgrad (%)	37,51	37,53	37,55	37,57

MO

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 520 000	751 500	-852 272	36 100	25 455 328
Avsätt. fond yttre underhåll		180 000	-180 000		0
Disposition av föregående års resultat:			36 100	-36 100	0
Årets resultat				84 392	84 392
Belopp vid årets utgång	25 520 000	931 500	-996 172	84 392	25 539 720

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Ansamlad förlust	-996 172
Årets vinst	84 392
	-911 780

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
I ny räkning överföres	-1 091 780
	-911 780

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

NO

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		775 429	831 440
Övriga rörelseintäkter		3 208	12 245
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		778 637	843 685
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-169 462	-231 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 020	-282 020
Summa rörelsekostnader		-451 482	-513 738
Rörelseresultat		327 155	329 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 210	3 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 973	-297 732
Summa finansiella poster		-242 763	-293 847
Resultat efter finansiella poster		84 392	36 100
Resultat före skatt		84 392	36 100
Årets resultat		84 392	36 100

MS

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

38 931 270

39 213 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

138 114

155 200

Kassa och bank

Kassa och bank

1 287 760

1 045 477

Summa omsättningstillgångar

1 425 874

1 200 677

SUMMA TILLGÅNGAR

40 357 144

40 413 967

MS

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 520 000

25 520 000

Fond för yttre underhåll

931 500

751 500

Summa bundet eget kapital

26 451 500

26 271 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-996 172

-852 272

Årets resultat

84 392

36 100

Summa fritt eget kapital

-911 779

-816 172

Summa eget kapital

25 539 721

25 455 328

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4

14 489 730

14 603 690

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

113 960

113 960

Leverantörsskulder

0

6 250

Övriga skulder

0

4 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

213 733

229 939

Summa kortfristiga skulder

327 693

354 949

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 357 144

40 413 967

MS

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		84 392	36 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		282 020	282 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		366 412	318 120
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		17 086	-18 553
Förändring av leverantörsskulder		-6 250	6 250
Förändring av kortfristiga skulder		-21 006	18 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		356 242	324 487
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-113 960	-113 960
Årets kassaflöde		242 282	210 527
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 045 477	834 950
Likvida medel vid årets slut		1 287 760	1 045 477

MS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut tagits på föreningsstämma sker värdeöverföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

M

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Lokalkostnad	700	0
Vatten och avlopp	50 729	72 133
Städning och renhållning	7 857	24 166
Reparation och underhåll av fastighet	11 338	12 143
Övriga fastighetskostnader	1 853	28 637
Ersättning till revisor	11 250	11 250
Redovisningstjänster	43 706	41 250
Bankkostnader	1 628	1 518
Föreningsavgifter	4 320	4 280
Övriga externa kostnader	5 385	6 346
Företagsförsäkringar	30 696	29 995
	169 462	231 718

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 552 887	40 552 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 552 887	40 552 887
Ingående avskrivningar	-1 339 597	-1 057 577
Årets avskrivningar	-282 020	-282 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 621 617	-1 339 597
Utgående redovisat värde	38 931 270	39 213 290

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering	Lånebelopp
			tom 2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,18	2023-02-24	76 000	7 230 520
Varbergs Sparbank	1,12	2023-01-31	37 960	7 373 170
			113 960	14 603 690

MM

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 033 890	14 147 850
	14 033 890	14 147 850

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	15 076	24 179
Förutbetalda intäkter	183 046	197 760
Förutbetalda intäkter drift	15 611	0
Övriga poster	0	8 000
	213 733	229 939 <i>MO</i>

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 182 880 15 182 880	15 182 880 15 182 880

Stråvalla 2022-03-31



Henrik Dahl
Ordförande



Poul Erik Nielsen

Liselott Lilja



Liselott Lilja



Camilla Halvarsson

Linus Fagerström



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-31



Marie Svensson
Auktoriserad revisor
Varbergs Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärra
Org.nr 769623-4793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärra för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stråvalla-Kärre för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 31 mars 2022

Varbergs Revisionsbyrå AB



Marie Svensson
Auktoriserad revisor